

6-4237

ל.מ.ת. תוכנית המהדורה  
 מרכז תכנון מהוז הדרום

12.07.2004

נתקבל

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

תכנית מתאר מס' 143 /102/02/5

שינוי לתוכנית מתאר מס' 106/102/02/5  
 שינוי לתוכנית מתאר 57 / 102/02/5 א  
 שינוי לתשריט חלוקה 106/102/02/5 (1)

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מרכז אוטיסטים

הוראות התוכנית

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

מספר תכנון 143/102/02/5  
 תוקף התוכנית עד לסיום הפרסומים 1956  
 מוסר לפרסום 26/8/04

תאריך : 10.07.02  
 עדכון : 01.11.02  
 22.08.03  
 17.11.03

הודעה על אישור הכנית מס' 143/102/02/5  
 כנסתה בילקוט הפרסומים מס' 5384  
 מיום 26/8/04

לשכת הנדסה ונדל"ן  
משרד הפנים - מנהל רישום  
12.07.2004  
נתקבל

מ ב א

האזור של התוכנית מיועד לבניית כפר לאוטיסטים.

התוכנית כוללת 6 בתי מגורים ובניין לתעסוקה ולצוות, ומאפשרת איכלוס של כ- 40 מטופלים אוטיסטים.

עבורם הכפר מהווה בית לחיים.



1. פרק א' - התוכנית

- 1.1 נפה : דרום
- 1.2 המקום: באר-שבע - אזור מבואה המערבית, דרומית מקאנטרי קלאב .
- 1.3 שם התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מתאר מס' 143 /102/02/5 שינוי לתוכנית מתאר מס' 106/102/02/5 , 57 / 102/02/5 א ותשריט חלוקה מס' 106/102/02/5 (1).
- 1.4 מסמכי התכנית:: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
  - ב. תשריט בק.מ. 1250 :1 (להלן התשריט)
- 1.5 שטח התכנית 25,695 ד'.
- 1.6 גוש: 2 חלוצה - חלקה 1 (חלק) . 3 חלוצה - חלקה 1 (חלק).
- 1.7 מגיש התכנית: אלר"ט אגודה לאומית לילדים אוטיסטיים, עמותת "בית לחיים" לאוטיסטיים בנגב.
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן צבי ב"ש, טל. 07-632202
- 1.9 עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון: 02624.
- 1.10 התוכנית משנה את תוכניות מס' 106/102/02/5 , 57/102/02/5 א ותשריט חלוקה מס' 106/102/02/5 (1) בתחום גבולות תוכנית זו.
- 1.11 מטרת התוכנית: הגדלת שטח לבנייה ציבור (מרכז אוטיסטיים). ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי ביעודי קרקע ובהנחיות ומגבלות בניה.
- 1.12 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2. פרק ב' -

2.1 תכליות ושימושים:

- 2.1.1 שטח למבני ציבור: מגרש מס' 5 א.
  - א. אזור זה מיועד להקמת מרכז אוטיסטיים.
  - ב. באזור זה תותר הקמת מבנים למגורי אוכלוסיית האוטיסטיים לרבות הצוות האחראי לטיפול והפעלה, חדרי תעסוקה וכיתות לימוד, מתקני ספורט יבשתיים שחיה ומבנים המשרתים פעילויות ספורט ונופש, הכל לשימוש המרכז בלבד.
- 2.1.2 שטח ספורט: מגרש מס' 2 שטח זה מיועד להשלמת שטח ספורט (מגרש מס' 1) בתוכנית מפורטת מס' 33/115/03/5. יותר לבנות חניה.
- 2.1.3 דרכים: תוויה ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
- 2.1.4 זכות מעבר לתשתיות ציבוריות: תהיה זכות מעבר במגרש מס' 5 א כמסומן בתשריט, לצורך אחזקת תשתיות ציבוריות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

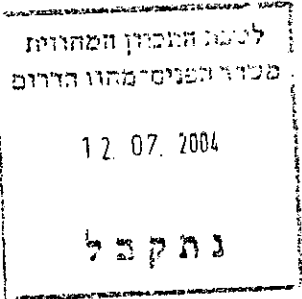
2.2 חניה:

החניה תהיה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן חניה תוכנית מתאר באר-שבע. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 2.3.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו.
- 2.3.2 תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 2 (שטח ספורט - להשלמה) יהיה אישור תשריט איחוד מגרשים עם שטח מיועד לספורט (מגרש מס' 1) בתוכנית מפורטת מס' 33/115/03/5 ע"פ פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

2.4 הנחיות עיצוב:

- 2.4.1 גובה הבניינים יהיה שתי קומות מעל לפני הקרקע המתוכננת בהוכחת הבנייה והפיתוח. מותר להקים מתקנים טכניים על הגגות.
- 2.4.2 הגגות יהיו שטוחים ובחלקם משופעים עם כיסוי רעפים.
- 2.4.3 כל המתקנים הטכניים אשר על גגות המבנים, יוסתרו ע"י אלמנטים מתוכננים.
- 2.4.4 ציפוי קירות חוץ יהיה ברובו אבן נסורה או פסיפס קרמיקה.
- 2.4.5 גדרות וקירות תמך יהוו חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח. קירות תמך יהיו מסלעות או קירות אבן.



2.5 טבלת זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים (לפי תוכנית מס' 106/102/02/5

תכנית קרקע מירבי ב- % משטח המגרש	קווי בנין במ' (3)			מס' קומות מירבי	סה"כ אחוזי בניה מרביים	אחוזי בניה מרביים			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	קרקע ייעוד קרקע	
	קד	צד	אח			שטח שרות (2, 1)		שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה				
						מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					לחניה
55	כחסומן בתשריט			2+	57	2	9	6	40	22701	5	שטח לבניני ציבור

הערה:

1. יותר להקים סככות לקירוי חניה על קו בנין צדדי 0.0, שטח הקירוי כלול בשטחי שרות לרצפת.
2. יותר להקים סככות צל, שטח הסככות כלול בשטחי השרות.
3. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה כמו מעל למפלס הכניסה.

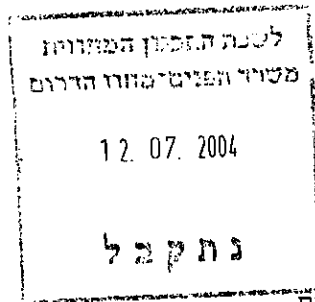
2.6 טבלת זכויות ומגבלות בניה

מצב מוצע

תכנית קרקע מירבי ב- % משטח המגרש	קווי בנין במ' (3)			מס' קומות מירבי	סה"כ אחוזי בניה מרביים	אחוזי בניה מרביים			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	קרקע ייעוד קרקע	
	קד	צד	אח			שטח שרות (2, 1)		שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה				
						מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					לחניה
55	כחסומן בתשריט			2+	57	2	9	6	40	24.025	5 א	שטח לבניני ציבור

הערה:

1. יותר להקים סככות לקירוי חניה על קו בנין צדדי 0.0, שטח הקירוי כלול בשטחי שרות לרצפת.
2. יותר להקים סככות צל, שטח הסככות כלול בשטחי השרות.
3. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה כמו מעל למפלס הכניסה.



פרק 3. הנחיות כלליות לתשתית

3.1 פיתוח

יבטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורה והסדרת הניקוז, הכל באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

3.2 תשתית חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת ( במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3.3 תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. חזרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש לפי תאום עם חב' בזק.

3.4 ניקוז

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

3.5 ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.

3.6 מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

3.7 אשפה

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

3.8 תשתית קיימת

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

3.9 חלוקה ורישום

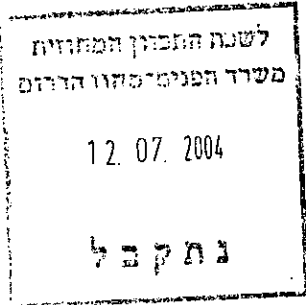
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.10 הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"י מנהל התכנון והבניה.

3.11 תאריכי ושלכי ביצוע

מיד עם אישור התוכנית.



**ד. קסלר**  
אדריכל ומתכנן ערים  
יאיר 43 ב"ש, טל: 08-6278528  
חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

**בית לחיים לאוטיסטים בנגב**

מס' 030-377-4

טל: 07-6103529

פקס: 07-6109647

ק. לאוטיסטים עורבות לה"מ, כמובן שזו תהיה חתימת בעל הקרקע המוסמכת.  
בניית ביתו הצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליזם התכנית או לכל בעל זיון אחר בשטח יזמי כל ענין זה הוקעה השטח ונזחה סמכו הסכס ס"ט ח"מ, ואין חתימתו זו בלא חקוק הסכס כל זמן ששטח הנתון /או כי רשות מוסמכת, לפי חוקה וע"י כל דין.  
ישן ושל ספק מזהר היה כי אם נעשה או יקשה על יזם הכנס כזיו יקשה הלוח בתכנית, אין בהחלטתו של הח"מ הסכס או הוניה בקידום הסכס מאזור /או יזם על זכותו נעשה בעל העתה ע"י מי שרשש יזם על זכות כלשהו בתחום, /או על זכות אחרת המורה על סמך הסכס מאזור וע"י כל דין, ללא חתימתו של אף חק מוסמכת כמס התכנית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
15.6.04  
חתימת בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל  
פא"מ ששפורטו  
החלטת מחוז הדרום